Regels bestemmingsplan
‘Buitengebied Neerijnen, herziening A.H. de Kockstraat 2, Waardenburg’

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening A.H. de Kockstraat 2, Waardenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPBGKockstraat2-1703 van de gemeente Neerrijnen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij bijbehorende bijlage;

1.3 aanbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag - gemeten vanaf het peil - dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aan-huis-verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend;

1.9 afhankelijke woonruimte

een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.10 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen - alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen;

1.11 archeologisch deskundige

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.12 archeologisch onderzoek

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.13 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bedrijf/niet agrarisch bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend, niet zijnde kassen;

1.18 bedrijfswoning

een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.19 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.21 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen

1.27 evenement

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 inrichting

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;

1.30 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.31 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.32 opslag / dynamische (binnen)opslag

binnenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf;

1.33 opslag, buiten opslag

buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf;

1.34 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.36 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.37 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.38 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudkundig belang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.39 woonruimte

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
b. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. uitsluitend buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
d. bedrijfswoningen;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tabel Bedrijven

aanduiding	**adres**	**plaats**	**type bedrijvigheid**	**aantal BW**	**toegestane oppervlakte bedrijfsbebouw-ing in m^2 (bestaand / vergund)**
Specifieke vorm van bedrijf-25	A.H. de Kockstraat 2	Waardenburg	Pompenverhuur en beregeningstech-niek	1 BW	880 m2

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' geen bebouwing is toegestaan.
b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.
c. Het bouwvlak mag worden bebouwd conform het bepaalde in de 'Tabel Bedrijven', met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 5 mag bedragen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11.
c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan in de Tabel Bedrijven is opgenomen.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.
b. De inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 800 m^3.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
e. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m^2;
    2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
    4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing tot:

a. maximaal 115% indien de oppervlakte 500 m^2 of meer bedraagt, mits:
    1. noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
    2. stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. risicovolle en BEVI- inrichtingen;
c. buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tot een maximum van 1750 m2;
d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m^2.
b. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;
e. er geen zelfstandige woning ontstaat.
f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
d. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m^3.
e. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.

f. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
g. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m^2 aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m^3 toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m^3 mag bedragen.
h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m^2 aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m^2 aan gesloopte kassen 100 m^2 aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m^2 mag bedragen.
i. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
j. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Neerrijnen met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPbgneerijnen-1603.

3.6.2 Wijziging type bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen deze bestemming wijzigen voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

a. Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met het bestaande bedrijf, met dien verstande dat de milieucategorie niet meer mag bedragen dan 3.2.
b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
c. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Groen – Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
c. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels.

a. Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen- en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m²;
    3. het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 hectare.
b. De hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. De hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van hulpgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bouwen van hulpgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming;
b. De oppervlakte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 meter;
c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige

landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen;
b. verblijfsrecreatie (kamperen).

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld.
b. Het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
c. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
d. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage;
e. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
f. Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet-omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 4’ aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

In die gevallen dat het bestaande gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de gebruiksregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat gebruik in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden;
e. evenementen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van de bedrijfswoning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
    1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
    2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
c. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
    1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
    2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
d. Van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
e. Van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
    2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
f. Van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
g. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
h. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen Waarde – Archeologie 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

11.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar nadat het bestemmingsplan waar deze regels onderdeel van zijn is vastgesteld dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 'landschappelijke inpassing – A.H. de Kockstraat 2 te Waardenburg d.d. 22 juni 2016' bij deze regels, te zijn gerealiseerd. De landschappelijk inpassing dient onderhouden en in stand gehouden te worden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, A.H. de Kockstraat 2, Waardenburg.

BIJLAGE

1. **Staat van bedrijfsactiviteiten**

2. **Landschappelijke inpassing – A.H. de Kockstraat 2 te Waardenburg d.d. 22 juni 2016**